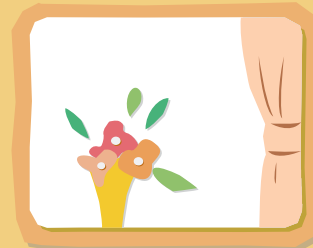
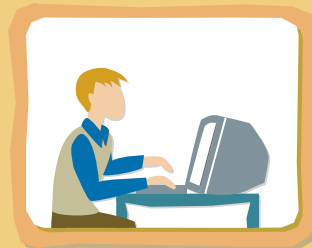
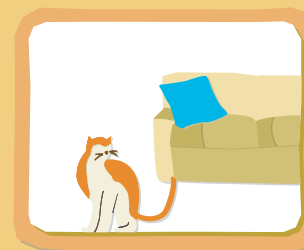
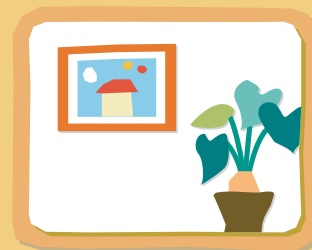
www.keiji-net.com

www.keiji-net.com

お問い合わせはこちらまで。

冊子の情報は、2011年1月発行時点のものであり、法律・条例等は変更される場合があります。2011年1月発行 第6版

快適賃貸生活ガイドブック

京滋お部屋探しネット

安心・快適な賃貸ライフを お過ごしいただくために、ぜひ、すみずみまでお読みください。

この度は、京滋お部屋探しネット加盟店にて、新しい住まいをお選びいただきありがとうございました。
生活の始まりに際しまして、京滋お部屋探しネットでは、数十年にわたる京都・滋賀地域での
仲介業務の経験を活かし、賃貸生活のノウハウを一冊にまとめました。
新生活スタート時の不安対策から暮らしの中の疑問点まで、幅広い内容を掲載しています。
ぜひ、ご熟読いただき、希望に満ちた皆様の新しい暮らしがいつまでも快適に続くようご活用ください。

京滋お部屋探しネット　加盟店一同

CONTENTS

1 引っ越し時にお部屋のチェック

引っ越しされる前に、お部屋にキズやヨゴレがあるかどうかをチェックしておくことが入居後のトラブルを防ぐために大切です。管理会社やオーナー様に連絡して、お部屋を使い始めるまでに確認してもらってください。キズやヨゴレは、必ずしも新品に交換したり修理ができるわけではありませんが、確認と記録を残す事により、退室時のトラブルを防ぐことができます。

※不動産取引においては、現在ある状態にて家賃設定されておりますので、新品への交換はできない場合があります。

チェック事項

場　所	チェック事項
床	カーペットやフローリング・畳など、汚れやキズ、へこみやタバコのこげ跡などないか。
天井	雨漏りなどにより、クロスがめくれたりシミができていないか。
押入れ・クローゼット	破損や汚れ、キズなどはないか。ドアの開閉はスムーズか。
壁	クロスや塗り壁、その他塗装部分に汚損や破損はないか。
ドア	開閉はスムーズか。汚損や破損、キズはないか。
網戸	開閉はスムーズか。網の緩みや穴はないか。汚損・破損はないか。
窓	開閉はスムーズか。汚損やひび割れなど破損はないか。しっかりと施錠できるか。
お風呂・シャワー	浴室内に汚損や破損はないか。シャワーホースや蛇口の水漏れはないか。お湯は出るか。排水はスムーズに流れるか。換気扇（浴室乾燥機）は正常に作動するか。
洗面台	ヒビ割れがないか。汚損・破損はないか。
トイレ	水漏れはないか。汚損・破損はないか。正常に水が流れるか。レバーが正常に動くか。換気扇は正常に作動するか。※ウォシュレットのある場合正常に動くか。

場　所	チェック事項
その他水回りの設備	汚損・破損はないか。排水は正常か。
エアコン	正常に作動するか。水漏れはないか。リモコンの有無。異音はないか。
インターホン	正常に作動するか。
キッチン	換気扇は正常に作動するか。手元灯は点くか。コンロが付いている場合、コンロは正常に作動するか。
下駄箱	汚損・破損はないか。扉の開閉はスムーズか。

※設備の中には、前入居者が退去の際残していった物がある場合があります。これらの修理は、オーナー様が負担しないのが一般的ですので、事前に確認しておくことが大切です。

アスベストについて

アスベスト（石綿）は、天然に存在する繊維状珪酸塩鉱物で「せきめん」「いしわた」とも呼ばれます。繊維が極めて細いので、吹き付けアスベストなどを除去する時、適切な措置を行わないと、人体が吸入して影響を受ける恐れがあります。ビルなどの建築工事において、保温や断熱の目的で使用されてきましたが、段階的に使用が禁止となり、現在では原則使用禁止となっています。ご心配になられた場合は、オーナー様または不動産会社までご確認ください。

2 家賃などの支払い方法について

月々支払う家賃などについて、事後のトラブルが発生しないよう十分ご確認ください。

家賃の支払い方法について

1 持参

オーナー様に現金を持参し、家賃通帳か領収書に受領印をもらってください。

2 振込

指定された銀行口座に、期限を守ってお振込ください。

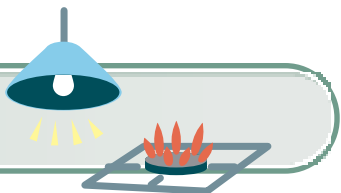
3 引き落とし（振替）

契約期日までにオーナー様が指定した銀行に口座を設けていただき、毎月そちらへ家賃相当額をご入金ください。期日になったら自動的に振替えられます。また、共益費・駐車代も同時に振替えられる場合がありますので、残高を常に確認しておいてください。

※家賃は、1日遅れただけでも管理会社などから督促の連絡が入ることがあります。ご注意ください。
※基本的に**振込、引き落とし（振替）**の手数料はお客様のご負担となります。

共益費・管理費について

家賃以外に毎月支払う費用として、共益費や管理費があります。これは建物や設備の維持管理、共用部分の電気代などに使われる費用です。また住まいによっては、水道代、駐車・駐輪代、町費など別途費用がかかる場合があります。その際は、家賃とともにお支払いいただくことになります。

3 入居する際の諸手続きについて

電気・水道・ガスは入居前に開栓の手続きが必要です。以下の項目をよくご確認いただき、気持ちよく新生活をお迎えください。

電気

入居の際、直接関西電力へ契約申し込みを行ってください。
使用するときは、ブレーカースイッチをONにすると電気が流れます。
※入居が土・日・祝日になる場合、関西電力が休みとなるため
前もって開栓の手続きを行ってください。

1 関西電力に使用開始の連絡

■京都営業所 ☎075-491-1141【受付(月～金)9:00～20:00】
■伏見営業所 ☎075-611-2131【受付(月～金)9:00～20:00】
■枚方営業所 ☎072-841-1131【受付(月～金)9:00～20:00】
■滋賀営業所 ☎077-522-2611【受付(月～金)9:00～17:00】
■彦根営業所 ☎0749-22-0080【受付(月～金)9:00～17:00】
■八日市営業所 ☎0748-22-2111【受付(月～金)9:00～17:00】
■インターネットでの申し込みも可能です
http://www.kepco.co.jp/

2 住所・氏名・お客様番号を伝え、使用者登録を行う

※お客様番号は、閉栓カードに記載されています。
※電気温水器は深夜電力を使用するため、入居初日はお湯が使えない場合があります。

ガス

入居の際に、直接ガス会社に契約申し込みを行ってください。ガスの開栓には必ず本人の立会いと認印が必要です。ガス使用時には、ガスサービス店の担当者と日時を確認の上、在宅してください。

1 大阪ガスに使用開始の連絡

■京都・滋賀……… 0120-8-94817
■大阪北東部…… 0120-5-94817
【受付(平日)9:00～19:00(日・祝日)9:00～17:00】
■インターネットでの申し込みも可能です
http://www.osakagas.co.jp/

2 住所・氏名を伝えて開栓を申し込む(印鑑が必要)

・滋賀県内のガス供給会社は地域によって異なります。
・都市ガスかプロパンガスかどうかはオーナー様または管理会社にご確認ください。
・大津市内で都市ガスの場合は大津市役所安全サービス課(077-528-2612)に2～3日前までに連絡してください。
※季節によっては10日以上前にガス会社へ開栓の連絡をしておかないと、ガスの契約が出来ない場合が有りますのでご注意ください。

公共料金の支払方法

電気・ガス・水道・電話料金などは、最寄りの営業所窓口での支払いが可能ですが、払い忘れを防ぐためにも、金融機関の口座振替をおすすめします。

水道

物件や地域により扱いが異なりますのでオーナー様または管理会社にご確認ください。

専用メーターの場合

直接水道局に水栓番号をお調べの上、お電話で開栓申し込みをしてください(京都市、滋賀県など)。
■管轄局にてお手続きが必要な場合
【手続きに必要なもの】 ●印鑑(認印) ●予納金 ●水道番号(番号不明の際は、正確な住所を伝えればOK) ◆各水道局によって手続きが異なりますので、詳細は管轄の水道局へお問い合わせください。

私設メーターの場合

手続きは不要です。一般的にオーナー様もしくは管理会社が2ヶ月毎に検針して料金請求いたします。家賃と一緒にお支払いください。(地域によっては1ヵ月毎に検針ご請求いたします)

定額または賃料等に含む場合

手続きは不要です。そのままご使用ください。ただし、無駄な使用はご遠慮ください。水道使用量が著しく過大な場合は、別途追加料金を請求されることがあります。

■各水道局の連絡先【営業時間(月～金)8:30～17:00】

●京都市上下水道局 北営業所 ☎075-462-3251
●丸太町営業所 ☎075-841-9146
●右京営業所 ☎075-841-9184
●西京営業所 ☎075-392-8791
●左京営業所 ☎075-722-7700
●東山営業所 ☎075-561-7117
●山科営業所 ☎075-592-3058
●九条営業所 ☎075-682-3910
●伏見営業所 ☎075-641-8301
●長岡京市上下水道局 ☎075-955-9540
●向日市上下水道部 ☎075-931-1111
●宇治市上下水道部 ☎0774-20-8761
●大山崎町役場 ☎075-956-2101
●城陽市水道部 ☎0774-52-2044
●京田辺市水道部 ☎0774-62-0414
●八幡市上下水道部 ☎075-983-5216
●枚方市水道局 ☎072-848-5518
●交野市水道局 ☎072-891-0016
●寝屋川市水道局 ☎072-824-1181
●大津市役所 安全サービス課 ☎077-528-2603
●草津市水道 サービスセンター ☎077-561-2441
●栗東市上下水道課 ☎077-551-0135
●守山市水道事業所 ☎077-582-1144
※上記以外は最寄りの水道局にお問い合わせください。

電話

電話加入権をお持ちの方

現在ご使用中の電話がある場合は局番なしの116番で移転の手続きが可能です。レンタル電話物件はレンタル電話会社へ連絡してください。電話番号などが決まりましたら、必ずオーナー様または管理会社までお知らせください。また電話番号に変更があった場合も必ずご連絡ください。

インターネット

インターネット接続工事や申し込みについてはオーナー様、または管理会社の承諾が必要です。また工事に日数を要しますので、詳しくはスタッフにご相談ください。

郵便物

郵便局へ転居の届出

転居の届出を出しておくと転居後の住所に郵便物が転送されます。最寄りの郵便窓口に身分証明書、認印をご持参し転居届けに必要事項をご記入の上提出してください。
郵便物の転送期間は1年間です。

■京都中央郵便局 ☎075-365-2471
■大阪中央郵便局 ☎06-6347-8010
■大津中央郵便局 ☎077-521-6314
※上記以外は最寄りの郵便局へお問い合わせください。
■メール便は転送ができませんのでご注意ください。

転居の挨拶

ご近所の付き合いは大切です。防犯の意味も含めて心がけましょう。方法などわからないことがあれば、お店のスタッフに気軽にお尋ねください。
また、親しい人には挨拶状を出し、引っ越したことを通知しておきましょう。

ネームプレートについて

ご入居されましたら玄関ドアと郵便受けの所定の位置に氏名を表示してください。
※氏名表示がないと郵便物が届かない恐れがあります。

役所での手続き

転出届 お引っ越しされる前に転出手続きを行い、転出証明書をもらいます。

転入届 14日以内に転出証明書を持参し手続きを行います。

印鑑登録 実印を持参し新規登録を行います。運転免許証などの身分証明書があれば即日印鑑登録カードが発行されます。なければ後日郵送された用紙を持っていくとカードが発行されます。

国民健康保険 転入手続きと一緒に行います。

国民年金 14日以内に年金手帳、印鑑を持参して手続きを行います。

福祉関係 印鑑を持参し、児童手当などの申請書を提出します。
(同じ市区町村への引っ越しは不要)

原付 ①転出する区役所に、認印(シャチハタ不可)、ナンバープレート、標識交付証明書(なくても可)を提出。
②転入する区役所に、認印(シャチハタ不可)、廃車証明書(転出時に区役所で受取)を提出。
※市町村によっては、認印とナンバープレートを提出するだけで移転登録ができる場合もあります。詳しくは各区役所にお尋ねください。

運転免許証の住所変更 引っ越し後15日以内に最寄りの警察署に免許証と住民票を持参し手続きを行います。他府県からの引っ越しは写真が1枚必要です。また、運転免許証は身分証明書になりますので口座などを変更する際にも便利です。忘れずに住所変更届けを行ってください。

■滋賀県主要役場連絡先一覧

※水道・ゴミについては、各市役所・支社に、ガスについては、入居前に不動産会社にお尋ねください。

大津市役所	077-523-1234	上田上支所	077-549-0003	甲賀支所	0748-88-4101	伊吹庁舎	0749-58-1121
葛川支所	077-599-2001	青山支所	077-549-3663	信楽支所	0748-82-1121	近江庁舎	0749-52-3111
伊香立支所	077-598-2001	瀬田支所	077-545-2480	近江八幡市役所	0748-33-3111	長浜市役所	0749-62-4111
真野支所	077-572-1164	瀬田北支所	077-544-2020	竜王町役場	0748-58-3701	びわ支所	0749-72-3221
真野北支所	077-574-3211	瀬田南支所	077-544-2030	蒲生支所	0748-55-1161	浅井支所	0749-74-3020
堅田支所	077-573-1211	瀬田東支所	077-545-9001	日野町役場	0748-52-1211	虎姫町役場	0749-73-3001
仰木支所	077-572-0028	木戸支所	077-592-1121	東近江市役所	0748-24-1234	湖北町役場	0749-78-1001
仰木の里支所	077-573-7135	小野支所	077-594-2000	永源寺支所	0748-27-1121	高月町役場	0749-85-3111
雄琴支所	077-578-1035	和邇支所	077-594-0001	五個荘支所	0748-48-3111	木之本町役場	0749-82-4111
日吉台支所	077-579-4518	小松支所	077-596-0001	愛東支所	0749-46-0211	余呉町役場	0749-86-3221
坂本支所	077-578-0015	高島市役所	0740-25-8000	湖東支所	0749-45-0511	西浅井町役場	0749-89-1121
下阪本支所	077-578-0017	マキノ支所	0740-27-1121	安土町総合支所	0748-46-3141		
唐崎支所	077-579-5614	今津支所	0740-22-2551	能登川支所	0748-42-1331		
滋賀支所	077-522-2180	朽木支所	0740-38-2331	愛荘町役場愛知川庁舎	0749-42-4111		
山中比叡平支所	077-529-0146	安曇川支所	0740-32-1131	愛荘町役場秦荘庁舎	0749-37-2051		
長等支所	077-525-0854	高島支所	0740-36-1121	豊郷町役場	0749-35-8111		
藤尾支所	077-522-3876	草津市役所	077-563-1234	甲良町役場	0749-38-3311		
逢坂支所	077-524-7827	栗東市役所	077-553-1234	彦根市役所	0749-22-1411		
中央支所	077-526-4835	守山市役所	077-583-2525	稲枝支所	0749-43-2225		
平野支所	077-522-6276	中洲支所	077-585-2004	亀山出張所	0749-28-0022		
膳所支所	077-524-2205	速野支所	077-585-3953	河瀬出張所	0749-28-1001		
富士見支所	077-534-8122	野洲市役所	077-587-1121	高宮出張所	0749-22-3210		
晴嵐支所	077-537-0743	湖南市役所東庁舎	0748-72-1290	鳥居本出張所	0749-22-2204		
石山支所	077-537-0001	湖南市役所西庁舎	0748-77-3101	多賀町役場	0749-48-8111		
南郷支所	077-537-2326	甲賀市役所水口庁舎	0748-65-0650	川相支所	0749-49-0001		
大石支所	077-546-1002	甲賀市役所甲南庁舎	0748-86-8000	米原市役所米原庁舎	0749-52-1551		
田上支所	077-546-0001	土山支所	0748-66-1101	山東庁舎	0749-55-2040		

4 ゴミの取り扱いについて

お互いに気持ちよく共同生活を送るためには、社会的ルールを守ることが大切です。ゴミの取り扱いには一人ひとりが自覚を持って取り組むようにしましょう。もちろん、廊下、ベランダ、玄関ホールなどの共用部分にゴミや私物、出前の器などを放置することは禁止されています。

京都市まち美化事務所の場合

家庭ゴミ【週2回】（　）（　）曜日

■ 対象：「生ゴミ類、紙類」「プラスチック類」「ガラス類」など

出し方 「家庭ごみ用指定ごみ袋」に入れて家庭ごみの収集場所に出してください。

出すときの注意
●生ゴミは十分に水切りを！ ●ガラス、刃物などのとがったものは厚紙などで包んで袋の中央に入れる。 ●マッチ、ライター、花火、たばこの吸いがらは、使い切る、湿らせるなど火の気がないように！ ●紙おむつは汚物をトイレに流してからビニール袋などに入れて指定袋に入れる。

缶・びん・ペットボトル【週1回】（　）曜日

■ 対象：「飲料缶・食品缶」「飲料びん・食品びん」「飲料・酒類・しょうゆ用ペットボトル」

このマークが目印です

出し方 「資源ごみ用指定ごみ袋」に入れ、資源ごみの収集場所に出してください。

出すときの注意
●ペットボトルのふたとラベルをはずして出す。●びんのふたをはずして出す。●中身を空にしてから洗って出す。●注射針や串・たばこの吸いがらなどの異物は、缶・びん・ペットボトルの中に入れない。●レジ袋など2重袋での排出はしない。
★以下のものは缶・びん・ペットボトル収集には出せません。
●一斗缶●化粧品、医薬品のびん●一升びん、ビールびんなどのリユースびん（リターナブルびん）●コップ、ガラス製の食器、陶器類●プラスチック製容器包装

プラスチック製容器包装【週1回】（　）曜日

※平成19年10月から市内全域で分別収集スタート

■ 対象：プラスチック製の容器や包装
トレイ類／包装類／袋・ラップ類／ボトル類／緩衝材／カップ・パック類／チューブ類／ふた・キャップ類

このマークが目印です

出し方 「資源ごみ用指定ごみ袋」に入れ、プラスチック製容器包装の収集場所に出してください。

出すときの注意
●軽く洗って汚れが取れないものは「家庭ごみ」へ。●容器包装ではないプラスチックは「家庭ごみ」へ。●トレイはできるだけ店頭回収にご協力ください。●飲料・酒類・しょうゆ用ペットボトルは「缶・びん・ペットボトル」へ。●レジ袋など2重袋での排出はしない。
★以下のものはプラスチック製容器包装に該当しません。
●洗剤などの計量スプーン●おもちゃ●ボールペン●歯ブラシ●クリーニングの袋●めがねケース●CD・ビデオケース など

小型金属類【月1回】第（　）水曜日

※平成19年10月から変更

■ 対象：最長部分が概ね30cm以下の小型金属・スプレー缶・カセットボンベ

出し方 中の見える袋に入れ、袋に「金属」と書くか「金属」と書いた紙を貼って、資源ごみの収集場所に出してください。

出すときの注意
●スプレー缶・カセットボンベは使い切ってから、穴を開けずに、他の小型金属類と一緒に出してください。（中身を出し切ることができる容器の製造が進められています。）
★収集できないもの
●電気器具・ガス器具及び石油器具 ●「大型ゴミ」として品目指定されているもの
●刃物類などの危険物 ●鉄アレイなどの重い物

大型ゴミ・一時多量ゴミ

家具、自転車、ダンボールなどの家庭ゴミとして出せない大型ゴミや一時多量ゴミは、生活環境美化センターに回収依頼が必要です。

1 生活環境美化センターに申し込み
生活環境美化センターに電話し、住所・氏名・電話番号・品物を伝えます。収集日や手数料、回収場所を確認しましょう。
■生活環境美化センター：0120-100-530
☎0570-000-247（携帯電話からはこちら）
■受付：【月～日】9:00～17:00※年末年始は休業です。

2 「粗大ゴミ処理手数料券」を購入
近くのコンビニエンスストアや区役所などの手数料券売り場で購入してください。（1枚400円）品目の大きさなどにより異なります。（400円～2,400円）

3 手数料を貼り、出す
「粗大ゴミ処理手数料券」（シール）に収集日と氏名を記入し、品物に貼ります。
※収集日の朝8時までに出してください。

家庭ごみ有料指定袋制

有料指定袋とは…
●京都市の指定する有料のごみ袋でごみを出してください。
●指定ごみ袋は最寄りの小売店、スーパー、コンビニエンスストアなどで販売します。
●指定ごみ袋以外でごみを出された場合は収集しません。
（小型金属類については指定はありません。中の見える透明な袋で出してください）

種類＼容量	45リットル（大袋）	30リットル（中袋）	20リットル（小袋）	10リットル（小袋）	5リットル（特小袋）
家庭ごみ用	10枚セット 450円（1枚45円）	10枚セット 300円（1枚30円）	10枚セット 200円（1枚20円）	10枚セット 100円（1枚10円）	10枚セット 50円（1枚5円）
資源ごみ用	5枚セット 110円（1枚22円）	5枚セット 75円（1枚15円）	5枚セット 50円（1枚10円）	5枚セット 25円（1枚5円）	

オーナー様による自主回収の場合

敷地内にゴミボックスが設置されていますので、透明または半透明のゴミ袋に入れて出してください。分別の必要がありますが、物件によって分別の内容が異なりますので、オーナー様または管理会社に必ず確認してください。

京都市以外の場合

ゴミ出しのルールは市区町村ごとに異なります。ご自分の地域がどうなっているのか、オーナー様または管理会社に確認してください。

ゴミに関するお問い合せ先一覧

※滋賀県はP.4をご確認ください。

京都市内

事務所	電話
北部まち美化事務所	☎075-724-8881
左京まち美化事務所	☎075-722-4345
中京まち美化事務所	☎075-802-3270
東山まち美化事務所	☎075-541-2371
山科まち美化事務所	☎075-573-2457
下京まち美化事務所	☎075-311-4445
南まち美化事務所	☎075-681-0456
右京まち美化事務所	☎075-882-5787
西京まち美化事務所	☎075-391-5983
伏見まち美化事務所	☎075-601-7161

京都市外

役所	電話
長岡京市役所	☎075-951-2121
向日市役所	☎075-931-1111
宇治市役所	☎0774-22-3141
城陽市役所	☎0774-52-1111
京田辺市役所	☎0774-63-1122
大山崎町役場	☎075-951-2121

5 家電リサイクル法について

一般家庭や事業所から排出された家電製品（エアコン、テレビ〔ブラウン管式のもの〕冷蔵庫、洗濯機）から有用な部品や材料をリサイクルし、廃棄物を減量するとともに資源の有効活用を推進するための法律です。

エアコン・テレビ・冷蔵庫・洗濯機の廃棄は販売店へ（有料）

家電リサイクル法により、市民美化センターなどに持ち込むことはできません。購入した販売店か、もしくは近くの協力店に回収依頼をしましょう。

消費者が支払う料金	リサイクル料金＋収集運搬料金＝合計支払料金＋消費税
エアコン	3,500円+税
テレビ	2,700円+税
冷蔵庫	4,600円+税
洗濯機 衣類乾燥機	2,400円+税

※上記の料金は一例です。メーカーやサイズ等により料金が異なりますので、詳細は販売店もしくはメーカーにおたずねください。

6 設備の使用方法について

お部屋の設備・備品の維持管理責任はお客様にあります。下記の説明または備え付けの説明書をよくご確認いただき、用法どおりに正しくお使いいただくとともに、定期的なお掃除をこころがけてください。怠った要因による故障の修理費はお客様のご負担になる場合がありますので、その場合はすぐにオーナー様または管理会社へご連絡ください。また、例えば、多量の電気を一度に使用した場合、電気のブレーカーがOFFになることがありますので（パソコンデータの紛失、インターネットの通信障害、ビデオの未収録などが起こる可能性があります）お気を付けください。お借りいただく物件によっては、室内に設置されている設備の中に、前入居者が退去の際残していった物がある場合があります。これらは、故障の際の修理代金をオーナー様は負担しないのが一般的です。この場合、あらかじめ管理会社やオーナー様へ確認しておくことが大切です。

1 専用設備の使用方法

トイレ

使用方法
●トイレには、トイレットペーパー以外の物は流さないでください。一度に大量のトイレットペーパーを流すと詰まることがあります。水洗可能と表示されている生理用品なども、量が多いと詰まることがあるため、流さないで処理してください。

詰まった場合は・・・
万が一詰まった場合は、まずラバーカップで対応してください。それでも解消されない場合は至急オーナー様または管理会社にご連絡ください。階下に漏れた場合は、賠償責任問題になりかねませんのでご注意ください。

台所

流し台

●排水口に油を流したり、ディスポーザーを取り付けたりすることは、排水詰まりの原因となりますのでお止めください。
●使い終わるたびに台所用洗剤を付けたスポンジでシンク全体の汚れを取り、流した後は水気をよく拭き取っておけば美しさを保てます。洗剤でも取れない汚れには歯磨き粉を付けて軽くこすると効果的です。

換気扇

●空気と一緒に油分も吸い込むので、すぐ油汚れでベトベトになります。月に1回は、取り外して掃除してください。その際、必ず電源を切って行ってください。フィルターなどが付いている場合は、マメに交換してください。

収納棚

●頭上安全のため、吊り戸棚に重量物や多量の食器類を入れないようにしてください。
●シンク下には排水管があるため湿気と匂いがこもりがちです。月に一度は中の物を取り出して、隅々まで掃除してください。ホコリや調味料の液垂れなどは、弱アルカリ性洗剤で拭いたあと水拭きをして、よく乾かします。天気の良い日に、扉を開けておくだけでも効果的です。また、床面に専用シートなどを敷いておくと、湿気と汚れを吸収し、お掃除も楽になります。

一口メモ　排水管の排水路にはパイプが曲がっている部分があり、水が溜まる様にしてあります。これは、主に悪臭の逆流を防ぐ目的で設けられており「トラップ」といいます。排水口から悪臭が出る原因は、トラップに水が溜まっていない場合がほとんどです。

浴室換気乾燥機

機能

●浴室乾燥機には下記の機能があります。運転切替ボタンで操作してください。
①乾燥…浴室を乾燥させ、洗濯物を乾かす。
②涼風…入浴中に扇風機として使用。
③換気・急換気…浴室を換気し、カビなどの発生を抑制。
※浴室・乾燥機の機種により、暖房機能を持つタイプもあります。

使用上のご注意

●1ヶ月に1回程度、定期的にフィルターのお手入れをしてください。目詰まりすると、運転効率の低下や故障の原因となります。取扱説明書がある場合は必ずお読みください。

電気温水器

使用方法

●関西電力に電気使用の届出を行ったあと、温水器の給水止水栓を開き、深夜に通電されている状態かを確認してください。問題なければ、翌日よりお湯をご使用いただけます。

ご注意

●電気温水器設置物件は、深夜電力を利用してタンク内の水を沸かすため、入居してすぐにお湯の使用が出来ない場合があります。あらかじめご確認ください。また、使用方法については機種により異なりますので、取扱説明書を読むか、見あたらない場合はオーナー様または管理会社にお尋ねください。

浴室

バスタブ

●バスタブ汚れの原因は、体の皮脂や石鹸カス、湯アカ、水に含まれる鉄分など。入浴直後のまだ温もりの残っている時が一番楽に落とせます。普段は残り湯を利用してスポンジ洗い、週に2〜3度は浴室用洗剤を使い、ざらつきや黒ずみを落としましょう。仕上げには空拭きを行い、水滴を残さないことも大切です。ふたや洗面器などの浴室小物は、バスタブの残り湯を利用したつけ置き洗いが簡単です。

シャワー

●普段は乾いた布で水気を拭き取っておきます。汚れてきたら浴室用洗剤を付けたスポンジなどでまんべんなくこすります。シャワーヘッドは表面に傷が付かないように優しくこすりましょう。ヘッドの目詰まりは古歯ブラシを使って軽くこすると効果的です。

排水溝

●浴室の排水口は、毛髪などが詰まりやすい上、汚れていると悪臭の原因にもなりますので、こまめにお掃除ください。

ユニットバス

使用方法

●浴室とトイレが同室にあるユニットバスの場合は、バスタブの内側にシャワーカーテンを差し入れ、水が漏れないようにして体を洗います。

シャワーカーテン

●普段は入浴後にシャワーで石鹸を洗い流し、週に一度は浴室用洗剤を付けたスポンジでこすり洗いをしてください。カーテンにカビがはえたら漂白剤に付け、洗い流したあと陰干ししておきます。

エアコン

取り付けのご注意

●エアコンは建物の構造上、指定場所以外は取り付けられません。電源や配管用スリーブは既設のものを利用し、絶対に新設の工事はしないでください。配管用スリーブのないお部屋は基本的にエアコンを取り付けることができません。また室外機は、共用部に設置せず、ベランダや専用庭などに設置してください。

使用上のご注意

●エアコンからの排水がベランダを伝って階下へ漏れる事がありますので、階下の迷惑にならないよう排水用ホースの設置には十分な配慮をお願いいたします。
●エアコンフィルターは、ご自身で月に一回程度は掃除してください。フィルターが汚れているとドレーンホースが詰まりやすくなり、室内への水漏れの原因にもなります。その他注意事項は説明書をお読みください。

ドア

ドアスコープ・ドアチェーン

●どちらも防犯のために、必ず利用しましょう。

鍵穴

●鍵穴の差込が固くなったら、鍵穴専用スプレーなどを注入するか、鉛筆の粉を鍵につければ直ります。油をさすと埃が付きやすくなり、かえって固くなるのでご注意ください。

ガス給湯器

使用方法

●ガス給湯器は、ガスの開栓後に蛇口を廻していただくと点火します。（室内にコントローラーのあるものは電源を「入り」状態にしてください）点火してからお湯が出るまでに多少時間がかかる場合、また逆に蛇口を回した直後に熱湯が出る場合など、給湯器によって様々な種類がありますのでご注意ください。

使用上のご注意

●ガス給湯器は、燃焼釜内の凍結による破裂を防ぐため、凍結防止機能が付いています。したがって冬期の長期不在時や退去明け渡し時にも分電盤のブレーカーは切らないでください。また入居中でも極端に寒い日などは夜間の流水（1時間に200cc程度）をお願いいたします。その他、取扱説明書がある場合は必ずお読みください。

照明器具について

使用上のご注意

●蛍光灯、電球などの交換費用は、生活消耗品としてお客様のご負担になります。種類に応じて最寄りの電気店にてご購入、取り付けをお願いします。また切れたと思っても、緩んでいるだけの場合もあります。一度締め直してみてください。
●どうしても交換方法がわからない場合や、蛍光灯が手の届かない場所にある場合は、オーナー様または管理会社へお尋ねください。ただし、交換費用が発生する場合があります。

ベランダ（バルコニー）・テラス

使用方法

●ベランダは、物干しや生活に潤いを与える場所として、おおいに活用していただきたい場所です。しかし火災など万が一の場合は、住民の避難通路となるため、常に整頓を心掛け、通路幅60cm以上を確保しておいてください。

隔壁について

●ベランダを分ける隔壁は、避難経路の確保のため緊急時には破ってください。足で強く蹴れば破れますが、破れない時は金槌や棒切れなどで強く叩いてください。また隔壁のそばに避難の妨げになるようなものを置かないようにしてください。

物干し

●洗濯物を干す場合は、ロープを使用せずにポールを使用してください。ロープに干すと、重みにより物干し金具が破損する場合があります。また上層階は風が強いため、必ず洗濯バサミで洗濯物を固定してください。
●指定場所以外では、布団や洗濯物などを干さないでください。また外観美化ならびに危険防止のため、原則として備え付け以外の物干し器具は使用しないでください。（一部の地域では、美観上ベランダなどに干せない事がありますので、あらかじめご了承ください）

園芸

●専用庭で花や観葉植物を育てることは、マンションライフの楽しみのひとつですが、園芸用の土や木を専用庭に直接入れたり植えたりすることは禁止されています。鉢はプランターに入れ、土を排水口に詰まらせないようにこころがけてください。また水やりの際、隣家の洗濯物や布団などにかからないように注意してください。雑草引きなど庭のこまめなお手入れもお願いします。

2 共用設備の使用方法

オートロック

使用方法

●1階玄関にて自分の鍵で開錠するか、または暗証番号を押して開錠してください。他の住民の安全もありますので、暗証番号は絶対に居住者以外には教えないでください。最近ではカード、指紋によって認証を行うタイプもあります。

インターホン

使用上のご注意

●一部電池式のものがあります。鳴らない場合は受話器の下の電池収納部にある古い電池を新しく交換してください。その際の電池交換費用はお客様のご負担となります。

エレベーターについて

使用上のご注意

●操作方法や定員・積載量を守りましょう。エレベーター内で暴れたり、飛び跳ねたりしないでください。また地震・火災時の避難にエレベーター利用は厳禁です。万一閉じ込められた場合はインターホンで外部に通報してください。運行中に停電になっても、電源が復旧すれば再び正常に運行しますので、指示にしたがい静かに待機してください。

TV受信

使用上のご注意

●近畿以外から転居された方で、TVなどを移動された場合、チャンネルの周波数を合わせ直す必要があります。TVやビデオの取扱説明書をご確認の上、正しい設定を行ってください。また建物によっては受信できる電波の種類が異なる場合があります。（UHF、VHF、BS、CS、CS110度など）視聴したい電波が受信できない場合は、オーナー様または管理会社に確認してください。
※地上波デジタル放送については事前にご確認ください。

床の水漏れ

水漏れを起こさないために

●基本的に浴室以外は防水工事をしていません。水を床にこぼすと、水漏れを起こし、階下に迷惑をかけるだけでなく損害賠償の負担が生じる恐れもありますので、くれぐれもご注意ください。万一の場合は、階下の漏水状況をオーナー様または管理会社まで至急ご連絡ください。また漏水による改装費や損害賠償の備えとして、住宅総合保険にご加入ください。

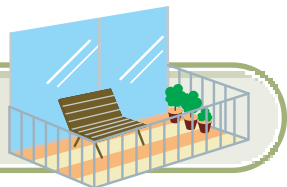
ご注意事項

●全自動洗濯機など、給水ホースを蛇口に取り付けて自動で給水を行うものは、使用時以外は、蛇口を必ず閉栓してください。また、洗濯機排水ホースも専用の排水口に外れないように固定してください。
●キッチン、浴室、トイレなどの排水口はこまめに掃除し、ティッシュ、タバコ、残飯、油、ゴミ、生理用品などを絶対に流さないでください。
●ベランダでの水やりにご注意ください。

7 共用部分について

共用部分は住民全員で使う場所。一人ひとりがマナーを守って、清潔に使い、快適な生活をお過ごしください。

共用部分での禁止事項

- ●階段、踊り場、廊下、ベランダ、駐輪場、エレベーター、エントランスなどは共用スペースであるとともに、緊急時の避難経路にもなります。私物や不用品などを放置しないでください。通行に危険であるばかりでなく、火災の発生原因にもなります。
- ●共有部分（ベランダを除く）に設置してある水道（散水栓）や電気はご利用になれません。洗車や植木の水やりなど、個人的な目的には使用しないでください。
- ●廊下や階段などでの喫煙・飲食など、非常識な行動は慎んでください。
- ●共用部分での立ち話や長時間にわたる電話など、ご近所の迷惑になるような行為は控えるようにしてください。
- ●廊下、階段、エントランスなど設備内および駐車場・駐輪場付近に、紙屑（広告・チラシ）、ガム、吸殻、空き缶などのポイ捨てはせず、必ず室内に持ち帰って処分してください。
- ●美観上、ベランダなどに布団、その他の物を干すことが制限されている建物がありますのでご注意ください。

掲示物についての注意事項

- ●看板や広告ポスターの掲示物、および標識類を許可なく設置することはできません。室内（専有部分）であっても外部から見える窓やベランダに貼ることはできませんのでご注意ください。（争議に関する広告などの掲示物も含みます）
- ●ドアの内外、各部屋の付帯設備、ベランダ、窓サッシ、郵便ポスト、廊下、階段、エントランス、エレベーターなどにステッカー、シール、看板などを貼ると、退去時に追加の清掃費用などが発生しますので行わないようにしてください。
- ●住居目的で借りた部屋に、看板や事務所名の標識類を許可なく設置することはできません。

※オーナー様、管理会社からの掲示には、大切な情報が記載されていますので、注意してご覧ください。

8 結露について

結露とは、多量の水蒸気を含んだ空気が冷たい壁面やガラス面などに触れ、水分が露となって付着することを言います。よく窓ガラスで見かけるこの現象をそのままにしておくと、湿っぽいうえに、カビやダニを発生させる温床となり、家具や住まい全体を損なうだけでなく、人体にも悪影響を及ぼします。特に気密性が高いコンクリート造りの建物では自然換気が行われにくく、また建物自体に水分を含んでいるため結露が発生しやすくなります。

結露を防ぐために

- ●窓を定期的に開閉し、換気扇を回して通風を良くする。
- ●住まい全体を同じ室温に保つ。（室温は低めに）
- ●炊事・入浴の際は換気扇を回す。
- ●外出時には、押入れ、換気小窓などを開けて部屋全体の通風を良くする。
- ●室内で洗濯物を干さない。
- ●水蒸気の発生する燃焼方式の暖房器具（石油・ガスストーブなど）を使用しない。（契約により使用禁止になっている場合があります）
- ●除湿機を活用する。
- ●クローゼットや押入れに、荷物を詰め込みすぎない。
- ●床に「すのこ」を敷くなど、床や壁の間にスペースを確保する。
- ●家具なども壁から少し離し、裏側にも風が通るようにする。
- ●カビは日光に弱いので、晴れた日には窓だけでなく家中の間仕切りや戸を開ける。
- ●壁やガラスなどに水分がついた時は、乾いた布ですみやかに拭き取る。
- ●エアコンのフィルターはマメに掃除する。
- ●窓に厚手のカーテンを引く。（天井から床まで二重に下げるとより効果的）
- ●お風呂や流しのフチ、パッキンの汚れは、家庭用の中性洗剤や弱アルカリ性洗剤で拭き取る。
- ●梅雨時期でも天気の良い晴れた日を選んで、収納してあるものを虫干しする。

カビが発生したときには ※薬品などの取り扱いについては、専門店にお尋ねください。

水回り（洗面所・風呂・キッチン・トイレ）

カビ取り剤を吹き付けてしばらく放置したあと、スポンジかブラシでこする。水で隅々まで流したあと、乾かしてください。

壁や家具の裏

カビ取り剤を吹き付けて、雑巾で拭き取り、乾かしてください。壁のビニールクロスにカビが生えた時は、中性洗剤などを含ませた布で拭き、アルコールを塗っておくと防止になります。

窓枠

窓枠の黒ずみもカビです。カビ取り剤を付け、歯ブラシでこすって落としたあと、乾燥させてください。

じゅうたん

布に消毒用アルコールをしみこませ、たたくようにして拭き取ります。じゅうたんにカビが出るようだと部屋全体の湿気対策が必要です。

冷蔵庫

パッキングの黒ずみには、塩素系の漂白剤を薄め、（水1ℓに2ccの割合）歯ブラシにつけてこすって水拭きします。

カビによる部屋の損傷について

結露によるカビの発生、汚れ、家具、クロスなどの損傷についての修復費用は、原則としてお客様のご負担となります。日頃から防止対策をこころがけてください。

※カビ取り剤をご使用になる際は、変色や色落ちしないか確認したあと、ご利用ください。

9 駐車場・駐輪場の利用について

多くの方が利用されている駐車場や駐輪場。この項目では利用上のご注意点や、大切なのに意外と知られていないポイントをご説明します。

駐車場

個別に契約する場合と建物賃貸借契約書に付随している場合の2つのパターンがあります。いずれの場合も駐車区画番号や使用上の注意が記載されていますので、決められた規則を守って駐車しましょう。駐車する車両を契約書などで特定されている場合は、車両を変更する時に申告が必要です。事前にオーナー様または管理会社にお申し出ください。ガレージ内での事故・盗難などの損害は、当事者間での解決が基本です。警察署へすみやかに届け出てください。車庫証明が必要な場合は、発行手数料が必要になることがあります。車両を変更する場合は、駐車場のサイズを必ずご確認ください。

駐輪場

物件ごとに駐輪できる車両の種類や台数は決められています。（自転車のみ・バイクは50ccまで・自転車1台のみなど）生活する際のとても重要なポイントになりますので、事前にしっかり確認してください。駐輪シールを発行している管理会社の物件では、貼っていない車両は不法駐輪として処分される場合もありますのでご注意ください。車両が変わった場合も、駐輪シールの再発行が必要です。また、駐輪場のない物件は近隣で駐輪場を確保できた場合を除いて、駐輪することはできません。建物付近の路上に駐輪することは、近隣の方の迷惑となりますので禁止されています。

※バイク（原付を含む）をお持ちの方、これから購入をお考えの方は、オーナー様または管理会社までご確認ください。

10 防犯について

犯罪は何の前ぶれもなくいきなり起こるもの。ここ数年増加している「ピッキング」「空き巣」「訪問販売業者による被害」などは、誰もが被害者になる可能性を持っており、もはや自分の安全は自分で守る時代と言えるでしょう。住まいにおける安全対策として、いくつかの方法をご紹介します。ただこれらの設備はあくまで侵入時間を伸ばす・侵入しにくくするためのもの。防犯設備についての設置・購入については、管理会社に一度ご相談ください。また、鍵の閉め忘れによる侵入も少なくありません。出かける際には再度確認するようにしてください。

防犯設備の使い方

1 オートロック

近年、賃貸マンションではオートロックのあるマンションが増えています。しかし住人同士が顔見知りでないことを利用して一緒に侵入したり、配達人を装い侵入するということも可能です。オートロックを開ける際は辺りをよく見渡し、人がいない事を確認してから通過しましょう。

2 専用玄関

マンションなどの玄関の錠破りによる侵入手口は、ピッキング、サムターン回し、カム送り開錠など年々多様化しています。各メーカーから出ている様々な対策商品を利用して、自分の部屋にあった防犯対策を講じましょう。ひとつのドアに2つの鍵を取り付ける「ワンドアツーロック」、ドア側面に取り付ける補強金具「ドアガードプレート」も有効です。

3 窓

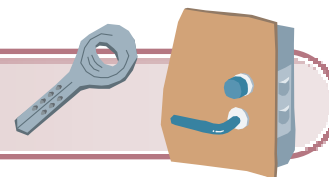
空き巣の侵入手口には、窓ガラスを破るケースも考えられます。玄関の対策だけで安心せず、補助錠・防犯フィルム・防犯器具などを取り付け、窓からの侵入にもご注意ください。

おもな開錠の手口

- ●ピッキング：針金状の器具を鍵穴に差し込んで、開錠する方法です。ピッキング未対応の場合、1分以内で開錠することが可能といわれています。縦型穴（ディスクシリンダータイプ）が該当します。
- ●サムターン回し：ドア、ポストなどの隙間から金具を侵入させ、ドア内側開錠ツマミを回すことにより開錠する方法です。
- ●カム送り開錠：特殊な道具を用いて、錠シリンダーを回し、直接錠ケース内部に働きかけてデッドボルト（閂［かんぬき］のことです）を作動させ開錠する手口をいいます。別名「バイパス開錠」ともいいます。

ワンポイントアドバイス

侵入者が開錠作業を始めてから、5分以内に侵入できない場合は70%以上、10分以内の場合は90%以上が諦めるというデータがあります。しかし侵入者もプロ。開錠が簡単なドア・難しいドアを見分ける技術を持っています。現在お住まいの、またはこれからご入居される玄関ドアの鍵の形状を一度ご確認ください。場合によっては高性能タイプのものに取り替え可能かどうか、管理会社にご相談ください。

11 訪問販売や詐欺などについて

近年、悪質な訪問販売や詐欺などによる被害が増加しています。管理会社やオーナー様は、通常業者に対して販売などの依頼や許可をしておりませんので、必ずお断りください。強引な場合は警察に通報されることをおすすめします。

訪問販売の手口例

管理会社社員や町内会の者、オーナー様の代理人、宅配業者や役所の職員（消防署員など）を装い、換気扇フィルター、消火器、ディスポーザーなどの商品や有害器具を法外な価格で売りつける。

詐欺の手口例

ゴミの収集費や町内会費が必要になった、あるいは管理会社、オーナー様が変更したとウソをつき、ニセの家賃振込口座の変更通知を送り付け、金銭を搾取しようとする。

もし、被害にあってしまったら…

■クーリングオフ制度

一言でいうなら、消費者側から一方的に契約の撤回・解除できる権利。強引に不要な品物を買わされたり、不当に高い金額で買わされたりした場合に、一度冷静になって考え（cooling-off）、不要と思えば、無条件で返品・解約ができるという制度です。一定期間内に書面を通じて行います。ただし、商品を開封した場合は返品できませんのでご注意ください。また有効期間はクーリングオフができることを書面で知らされた日から8日間（3,000円未満の現金取引を除く）となります。
不明な場合は最寄りの消費者センターに相談してください。

クーリングオフの効果

①その契約は無効になります。
②損害賠償金や違約金を販売業者に支払う必要はありません。
③すでに頭金や申込金を支払っている場合でも、その金額を全額返してもらえます。
④商品を受取り済みの場合、その引取費用はすべて販売業者の負担となります。

12 ペットについて

日本人のライフスタイルが変化する中で、ペットを飼う人、飼いたい人が増えています。しかしすべての賃貸住宅がペット飼育可能というわけではありませんので、改めて賃貸住宅でペットを飼育する際の注意事項についてご説明します。

そもそも賃貸住宅では、なぜペットが禁止なのか？

その理由は、『共同住宅』という独特の構造・居住形態にあります。共同住宅は壁一枚隔てて自分と違う趣味・嗜好・考えの異なる人が居住しています。そのような中で、例えば、ペットの臭いや汚物による悪臭、他の住居ベランダへの侵入、昼夜を問わぬ鳴き声などで苦情が出ると、そのペットだけのために共同住宅全体がトラブルを抱え込むことになります。このような事が、ペットを禁止する主な理由です。

違反したらどうなるの？

ほとんどの賃貸借契約書には、条文か特約事項に「ペットの飼育を禁止する」などの記載があります。それに違反して管理会社やオーナー様の承諾なくペットを飼った場合、契約を解除されても仕方ありません。また、預かることも契約違反となります。加えてペットによる居室内の損傷や匂いに対して、多額の損害賠償を請求されることも考えられます。

分からなければ大丈夫か

大丈夫ではありません。臭いや鳴き声に気付いたり、また近隣の入居者から話を聞いたりと、そういう噂はすぐに管理会社やオーナー様の耳に伝わります。ある日突然、「契約解除通知」が届くかもしれません。

それでもペットと暮らしたい…

少しずつではありますが、ペット飼育可の賃貸住宅も増えてきています。京滋お部屋探しネットでは、広範なネットワークを駆使して、お客様が安心してペットと暮らせる賃貸物件情報をご提供いたします。お気軽にお問合せください。

13 入居者向け火災保険について

災害は、普段からの意識が大切です。外出時の火元の確認など人為的に防げるものもありますが、天災や上階からの水漏れなど、不可抗力による損害もありえないとは言えません。そんな万一の時のために住宅総合保険についてご説明いたします。もし事故が起こった場合は、至急、管理会社か代理店、または保険会社の事故センターまでご連絡ください。

入居者向け火災保険とは

住宅内に収容する家財を対象として、火災、落雷、風災・雪災・ひょう災、車の飛び込み、盗難などによる損害を補償する火災保険のことを言います。

賠償責任保険と費用保険について

保険金は、ご自身の財産（建物・収容家財）が被った様々な損害に対して支払われます。また（日常生活や住宅居住中の）第三者に対して損害を与えてしまった場合も、賠償責任保険により支払われます。さらに、保険金支払い事故における様々な付帯費用についても費用保険として支払われる場合があります。各自の特約事項をご確認ください。

契約の対象

1 建物（一戸建て建物、マンションなどの区分所有建物も対象となります）
2 収容家財

■補償内容

1.家財の補償（ご自身の所有物の補償）

●火災・落雷
●破裂または爆発
●風災・ひょう災・雪災
●建物外部からの物体の落下・飛来・衝突
●給排水設備に生じた事故、または他の戸室で生じた事故による水濡れ
●騒じょう、労働争議にともなう暴力行為・破壊行為
●盗難（屋外に放置した間の盗難は対象外）
●水災

2.費用の補償（ご自身の所有物の補償事故にともなう費用補償）

●臨時費用
●残存物片付け費用
●失火見舞費用
●地震火災費用

★補償内容を広げる特約（住宅総合保険に付帯）

【賠償責任保険（第三者の人や所有物に対する補償）】
●オーナー様に対する賠償責任
→「借家人賠償責任担保特約」・「修理費用担保特約」
●他人に対する賠償責任
→「個人賠償責任担保特約」

保険で支払われる例をご紹介します。

盗難

●空き巣に入られ、現金・カメラなどを盗まれた。またその際に窓ガラスなどが破損した。

→ 家財の補償（自身のモノ損害）
※現金などの補償額には上限があります。
また高級貴金属などは届出が必要です。

落雷

●テレビ・ビデオが映らなくなる。

→ 家財の補償（自身のモノ損害）

漏水

●洗濯機からの排水管のつまりや、給水ポンプのホースの外れによる漏水により、階下の住人に被害を与える。

→ 賠償責任（個人賠償）

火災

●天ぷらを揚げている時、不注意でクロスや天井をこがす。

→ 賠償責任（借家人賠償）

ガラスの破損

●エントランスで遊んでいた幼児数人が、ドアにぶつかりガラスが割れる。

→ 賠償責任（個人賠償）

保険金が支払われない主な場合

以下のような損害については、原則として保険金をお支払いできません。

①保険契約者・被保険者・保険金受取人の故意・重過失・法令違反による場合
②凍結による水道管などの破裂損害
③地震・噴火・津波による損害（地震が原因の延焼・類焼損害を含む）
④保険契約者・被保険者の管理下にある他人の有する財物への賠償責任
⑤保険の目的である家財が屋外にある間に生じた盗難
⑥申込時に届け出ていない1点30万円をこえる貴金属・美術品などへの損害
⑦いたずらが原因の損害 など

※保険会社によって契約内容が異なりますので、契約時には必ずご確認ください。

14 入居中の修繕について

設備の不具合発生による入居中の修繕について、法律で以下のように定められています。

修繕発生時の連絡について

日常の生活で専有部に補修・修理が必要になった場合は、早急にオーナー様または管理会社に連絡し、対応について相談するようにしましょう。連絡が遅れると、その原因が通常使用によるものかどうかの判断が難しくなってしまいます。

※管理会社および業者(メーカーなど)の休日、営業時間、スケジュールの都合などで、ご希望の日時に訪問できない場合もあります。

お客様負担項目について

原則として、お客様自身でオーナー様または管理会社の指定業者以外に手配および支払いをされた場合、その費用は、全額お客様のご負担となります。(ただし夜間などの緊急時、やむを得ない場合についてはご相談ください)また前入居者のエアコンなど、契約書に付帯設備として記載されていない物については、オーナー様は修繕の義務を負いません。重要事項説明書や契約書で、事前に賃貸借物件の付帯設備かどうか確認しておくことが大切です。

お客様負担項目例　以下のものは、入居期間の長短に関わらずお客様のご負担となる場合があります。

1. 鍵の紛失などによる鍵の作成、シリンダーの交換費用
2. 鍵の置き忘れによる解錠作業費用
3. 各戸内の電球および電池の交換費用
4. 水道蛇口のパッキンの取り替え費用
5. 各戸の浴室、流し台、洗面器、トイレの排水詰まりの清掃費用
6. お客様の不注意による給湯器や既設エアコンの修理費用
7. その他、室内の消耗品などの交換費用
8. お客様の故意または過失による物件の破損・損害の費用

15 騒音・振動について

共同住宅の種類は大きく分けて、木造・(軽量)鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造があります。ある程度の音は「生活音」として許容しなくてはなりませんが、構造によっては音がよく通る場合もあります。

騒音や振動に対する苦情ワースト5

- 物を落とす音・跳びはねる音(床衝撃・振動など)
- 話し声・振動・泣き声
(電話の話し声・子供の走る音・赤ん坊の夜泣きなど)
- 風呂・台所・トイレ・洗濯等の給排水の音(深夜使用時)
- ドアや窓の開閉音
- テレビ・ラジオの音(早朝・深夜)

気を付けていただきたい生活音

- 足音は静かに。
- 玄関ドアの開け閉め、階段の上り下りは静かに。
- 来訪者との話し声は控えめに。
- テレビやオーディオのボリュームは控えめに。
- 深夜や早朝の洗濯機、掃除機の使用は控える。
- 深夜の楽器の使用は控える。
- 目覚ましの音量を控える。
- 長期外出中には目覚まし時計の設定を解除しておく。

騒音トラブルの参考事例

隣人または階下の入居者より、「騒音や振動がうるさくて生活ができない」と管理会社またはオーナー様に相談があった場合。

1 オーナー様の対策

オーナー様は、騒音発生者を注意し、改善する様促します。それでも改善されない場合、騒音発生者の賃貸借契約を解除する場合があります。

2 被害の程度はどのようにして判断するの?

- 現地へ出向き、自分の耳で受忍範囲か否かの調査をします。
- 音量や音の種類を計測します。
- 出来るだけ複数で調査し、主観を交えず判断します。

※騒音についての判断は、一律の基準を設けづらく大変難しいです。

3 騒音発生者の責任は?

騒音の改善がなされない場合、騒音発生者はオーナー様や騒音被害者より、損害賠償を請求される場合があります。

騒音問題の解決方法とその注意点

お隣さんや階下の入居者とのコミュニケーション形成は大事な要素の一つです。コミュニケーション不足を解消するには、「おはようございます」「こんにちは」「こんばんは」と言った挨拶を交わすことが大切。また、騒音発生者に対して、直接苦情を申し立てるのは避けましょう。必ずオーナー様や管理会社に相談する様にしてください。

16 契約更新について

契約更新についてご説明いたします。

Q 更新料とは?

A 賃貸借契約の期間が満了する場合に、その契約の更新に際して、お客様からオーナー様に対して支払われる一時金のことです。

Q 更新料を支払わなかった場合、どうなりますか?

A 更新料の特約自体は基本的に有効と考えられており、賃貸借契約を継続していくための金銭支払義務となりますので、この義務をおこたることはお客様の債務不履行となります。

更新に必要な費用

- 契約更新料
- 火災保険料
- 更新事務手続費用など

契約更新の際のご注意

更新の際は、新しく契約書を取り交わす場合と、合意書などの書面を旧契約書に追加する場合とがあります。どちらも本人の認印で完了する場合と、保証人に再度押印や印鑑証明書の提出を求める場合とがあります。従前の契約書と諸条件の変更箇所を十分に確認したあとで押印するようにしてください。

17 解約(退去する際)の通知について

中途解約を希望される場合は、賃貸借契約書または重要事項説明書に記載された解約通知期限まで(通常1～2ヶ月前・契約によって異なる)に、オーナー様または管理会社へ書面にてご通知ください。通知期限を過ぎている場合は、通知日の翌以降日1～2ヶ月分の賃料など(契約書に記載されたもの)をお支払いいただく場合があります。

解約通知を行う際のご注意

解約通知を行う手順

1. 解約日を決定してください
2. オーナー様または管理会社にご本人からご連絡ください
3. オーナー様または管理会社から解約の説明を受けてください
4. 書面を郵送またはご持参ください

- 解約日がはっきりしない場合やご本人からの連絡でない場合、電話での受付けはできません。
- **郵送後、未配達トラブルの恐れがありますので、必ず解約通知先へお電話にて受取確認を取ってください。またはご自身にて配達記録郵便(郵便物の引受けと配達のみを記録するもの)などをご利用ください。**
- 管理会社から退室日時などの説明があります。
- 解約通知後の変更は認められません。

退去される際のご注意

- 退去時には室内に一切の荷物を残さないでください。
- 引っ越しの際に出る不要の家具、自転車、ゴミ・ダンボールなどの大型ゴミに関しては、事前に市区町村の清掃局に出す日時と出し方をお問い合わせのうえ、必ず退去時までに処分してください。
- バイクなどの車両は、専門業者に確認して、退去時までに処分してください。
- 大型ごみを残されて退去された場合は、高額な費用が発生する場合があります。
- インターネット関連設備(モデム・ルーターなどご自身で設置されたもの)を撤去し、通信会社への変更・解約についてはご自身で連絡を取ってお手続きください。
- 入居時にお渡ししたすべての「鍵」を必ずご返却ください。(コピーキーも含みます)
- 室内備品の取り扱い説明書もご返却ください。
- エアコン、ガスコンロ、照明器具など、お客様ご自身で設置されたものは忘れずに撤去してください。
- 銀行・郵便局での家賃・火災保険・公共料金などを自動送金・引き落としされている方は契約先にご連絡いただき変更・解約してください。
- 荷物の搬出の際には、共用部分および室内の床、壁を養生するなどして、建物を損傷しないように、くれぐれもご注意ください。